

Marktconsultatie

Reconstructie openbare ruimte Franse Gat

Aanbestedende dienst : Gemeente Veenendaal

Kenmerk : MCV22.002
Datum : 14 december 2022

Versie : Definitief

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
1.3	Het verloop van de marktconsultatie	3
1.4	Overzicht voorlopige planning:	3
1.5	Gemeente Veenendaal	4
2.	VOORWAARDEN VAN DE MARKTCONSULTATIE	5
2.1	Instemming marktconsultatiedocument	5
2.2	Geldigheid deelname	5
2.3	Gelijkheid van informatie	5
2.4	Afwezigheid van rechten	5
2.5	Vertrouwelijkheid	5
2.6	Terugkoppeling	5
2.7	Taal	5
2.8	Voorbehoud	5
3.	SITUATIESCHETS TEN BEHOEVE VAN DE DIENSTVERLENING	6
3.1	Vraag aan de markt	6
3.1.1	Situatieschets	6
3.2	Specifieke vragen aan de markt	10
3.2.1	Algemeen	10
3.2.2	Opdracht	10
3.2.3	Samenwerkingsvormen	11
3.2.4	Duurzaamheid	11

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument ten behoeve van het verkrijgen van marktinformatie als input voor een te houden aanbesteding. De aanbesteding betreft het ontwerp en de realisatie van de herinrichting van de openbare ruimte in (een deel van) het Franse Gat te Veenendaal. Als voorbereiding op het opstellen van de aanbestedingsdocumenten, wil de gemeente Veenendaal deze marktconsultatie uitvoeren. Het team inkoop is aanspreekpunt tijdens deze marktconsultatie en begeleidt de mogelijke aanbesteding aansluitend hierop.

1.2 Doel marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is voor de Gemeente Veenendaal om inzicht te krijgen in hoeverre de uitgangspunten uit de inkoopstrategie aansluiten op de mogelijkheden van de markt. Dit moet leiden tot een uitvraag die aansluit bij de behoefte van de gemeente en interessant is voor marktpartijen. Daarnaast wil de opdrachtgever (technische) risico's bespreken en aandachtspunten voor de gemeente ophalen. Met de opdracht beoogt de gemeente een opdrachtnemer / of opdrachtnemers te contracteren om gezamenlijk beter, sneller, efficiënter en minder risicovol het ontwerp te vervolmaken en tot uitvoering te komen.

1.3 Het verloop van de marktconsultatie

De gemeente heeft op december 2022 een vooraankondiging van de opdracht herinrichting openbare ruimte Franse Gat op de website van TenderNed geplaatst met als doel partijen vroegtijdig te informeren over de opdracht en de mogelijke aanbesteding en de wens om informatie te verkrijgen van potentiële gegadigden. Marktpartijen krijgen via TenderNed de mogelijkheid de documentatie met bijbehorende bijlage te downloaden.

Geïnteresseerde partijen dienen uiterlijk op <DATUM> de vragen via TenderNed te beantwoorden door de bijlage 'invulformulier marktconsultatie herinrichting Franse Gat' in te vullen. De beantwoording van de marktconsultatie dient via de berichtenfunctie 'Berichten bij deze Aanbesteding' binnen TenderNed ingediend te worden. U kunt het ingevulde formulier als bijlage toevoegen aan uw bericht.

De marktconsultatie vindt mogelijk plaats in twee fasen. In de eerste fase wordt marktpartijen gevraagd een aantal schriftelijke vragen te beantwoorden. In de eventuele tweede fase kunnen marktpartijen in de gelegenheid gesteld worden in een gesprek toelichting te geven op hun beantwoording. De gemeente behoudt zich het recht voor een selectie te maken uit de respondenten, waarbij zij zoveel mogelijk een spreiding probeert te realiseren binnen de diversiteit van marktpartijen naar aard en omvang en voorgestelde oplossingsrichtingen. De gemeente neemt het initiatief voor het benaderen van de marktpartijen om op gesprek te komen.

1.4 Overzicht voorlopige planning:

Hieronder treft u een voorlopige planning van de verschillende fasen van het project. Deze planning is onder voorbehoud en u kunt hieraan geen rechten ontleen.

Fase	Planning
Publicatie marktconsultatie	Vrijdag 16 december 2022
Indienen beantwoording vragen marktconsultatie	Vrijdag 20 januari 2023
Eventuele interviews	Maandag 30 en/of dinsdag 31 januari 2023
Eventuele publicatie aanbestedingsprocedure	Circa juni 2023

1.5 Gemeente Veenendaal

De gemeente Veenendaal (ruim 65.000 inwoners) is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht. Veenendaal heeft zich ontwikkeld tot het belangrijkste koopcentrum tussen Utrecht en Arnhem. Meer informatie over de gemeente Veenendaal is te vinden op de website van de gemeente: www.veenendaal.nl.

Het Franse Gat is onze eerste naoorlogse wijk en is gelegen in het zuidwesten van de gemeente. Het Franse Gat heeft een eigen karakter, met eigen voorzieningen. Meer informatie over de wijk is te vinden in de bijgaande Gebiedsvisie.

De Omgevingsvisie

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 de Omgevingsvisie van Veenendaal vastgesteld. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie.

De Omgevingsvisie zet in op een koerswijziging van kwantiteit naar kwaliteit: beter en slimmer inrichten van de leefomgeving met gebruik van innovatie, kennis en creativiteit. Bij ieder initiatief moeten afwegingen worden gemaakt. Voor Veenendaal staan hierbij de principes gezondheid, duurzaamheid en veiligheid voorop. Voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie 2030 het volgende afwegingskader gegeven:

- Ruimtelijke ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een Gezonde, Duurzame en Veilige leefomgeving. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans om hier aan bij te dragen. Zo zal ook de gewenste groei van Veenendaal moeten bijdragen aan deze doelen.
- We kiezen voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte optimaal wordt benut.
- We voorkomen dat negatieve gevolgen van ontwikkelingen afgewenteld worden op de omgeving. We beoordelen ruimtelijke ontwikkelingen integraal en in relatie tot de omgeving.

De gebiedsvisie Franse Gat is een vertaling van de Omgevingsvisie voor de wijk. Hierbij zijn de 3 principes, Gezond, Duurzaam, Veilig leidend geweest bij de totstandkoming.

2. VOORWAARDEN VAN DE MARKTCONSULTATIE

Ten aanzien van deze marktconsultatie gelden de onderstaande voorwaarden.

2.1 Instemming marktconsultatiedocument

Deelnemers aan deze marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

2.2 Geldigheid deelname

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld voor geïnteresseerden waarvan aannemelijk is dat zij te zijner tijd als potentiële gegadigde zullen gaan meedoen aan de aanbestedingsprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor om geïnteresseerden die evident niet tot deze doelgroep behoren van deelname aan de marktconsultatie uit te sluiten.

2.3 Gelijkheid van informatie

De marktconsultatie is uitsluitend bedoeld om informatie te ontvangen van potentiële gegadigden / geïnteresseerde partijen. De marktconsultatie is dus niet bedoeld om deze (mogelijke) potentiële gegadigden te voorzien van informatie. Alle deelnemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument met bijlage. Het is niet de bedoeling om tijdens de marktconsultatie aanvullende of andere informatie te verstrekken.

2.4 Afwezigheid van rechten

De marktconsultatie maakt geen deel uit van de aanbestedingsprocedure en beïnvloedt op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft overigens op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen de gemeente Veenendaal en de deelnemende partijen. Het staat de gemeente vrij om de marktconsultatie om de haar moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. De deelnemers hebben geen recht op een vergoeding voor hun deelname aan de marktconsultatie. Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

2.5 Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en omvang van de marktconsultatie en in het verlengde hiervan de aanbestedingsprocedure is de informatie die tijdens de marktconsultatie door alle partijen wordt verstrekt in uitgangspunt openbaar, in die zin dat:

- de gemeente Veenendaal gerechtigd is om deze informatie te betrekken bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en te gebruiken in de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure;
- deze informatie kan worden gebruikt voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en. Het verslag zal gepubliceerd worden in de (eventuele) aanbestedingsdocumentatie. Indicatieve prijzen en tarieven zullen op geen enkele wijze in het verslag opgenomen worden.

2.6 Terugkoppeling

Na afloop van de marktconsultatie wordt een beknopt verslag op TenderNed gepubliceerd.

2.7 Taal

De marktconsultatie vindt plaats in de Nederlandse taal.

2.8 Voorbehoud

De gemeente Veenendaal is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft.

3. SITUATIESCHETS TEN BEHOEVE VAN DE DIENSTVERLENING

3.1 Vraag aan de markt

De gemeente Veenendaal is op zoek naar inzicht in de markt op het gebied van de herinrichting van de openbare ruimte voor een deel van het Franse Gat. Het verkregen inzicht leidt mogelijk tot een aanbesteding waar de vraag optimaal is afgestemd op de kennis en kunde van de markt.

In dit document staan de vragen aangegeven waar de gemeente Veenendaal meer over wil weten en eventueel met u over in gesprek gaat. Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige en de (vooralsnog) gewenste situatie. Wij verzoeken u met het beantwoorden van onze vragen hier rekening mee te houden.

3.1.1 Situatieschets

In de afgelopen jaren zijn door alle betrokken partijen voorbereidingen getroffen voor een gecombineerde wijkaanpak door sociale en leefbaarheidsmaatregelen en onderhoud, renovatie en verduurzaming van de woningen (met name voor het bezit van Veenvesters, ca. 1.100 woningen). Herstructurering biedt de kans om het stedenbouwkundige raamwerk van het Franse Gat te verbeteren op het gebied van openbare ruimte, mobiliteit en veiligheid, klimaatadaptie en duurzame energie. Binnen dit nieuwe raamwerk zal de herstructurering vorm worden gegeven met een gedifferentieerder woonprogramma en een klimaatadaptief, groene en veilige openbare ruimte.

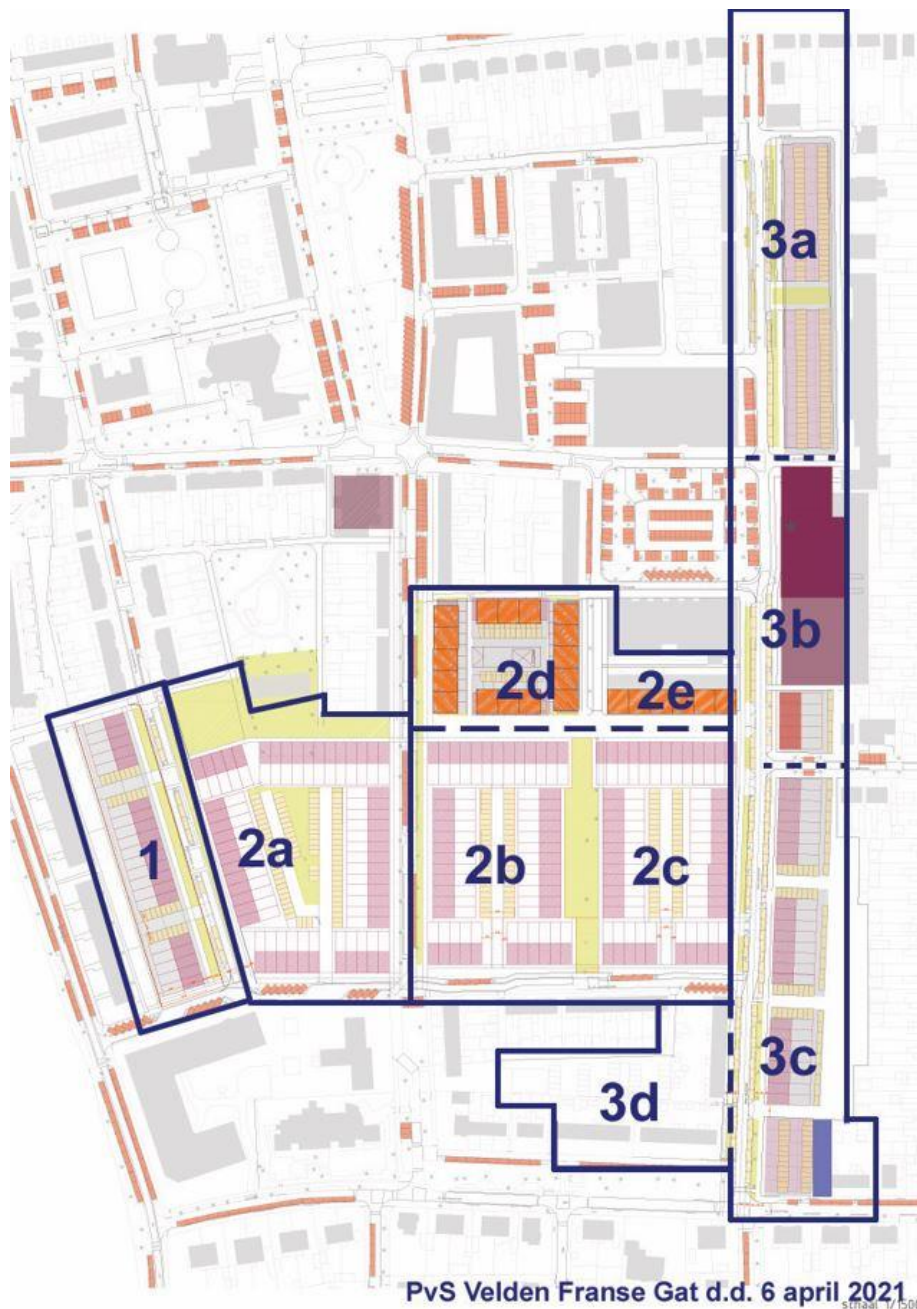
Omdat ook herstructurering van de openbare ruimte wenselijk is, wil Veenvesters samen optrekken met de gemeente, als beheerder van de openbare ruimte, en heeft de corporatie de wens geuit om samen met de gemeente een gebiedsvisie voor het Franse Gat op te stellen. Een aantal min of meer gelijktijdige ontwikkelingen en besluiten vormen de uitgangspunten voor het gezamenlijk opstellen van deze gebiedsvisie: gemeente, woningcorporatie en andere betrokken stakeholders. Deze visie is op 17 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Nadat in 2020 de Gebiedsvisie voor het Franse Gat is vastgesteld, is deze visie voor het zuidelijk deel van de wijk verder uitgewerkt tot de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor het zuidelijk deel van de wijk.

Deze Stedenbouwkundige Randvoorwaarden geven op hoofdlijnen nader invulling aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk en de vernieuwing van het deelgebied Zuid. Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn spelregels voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de bebouwing.



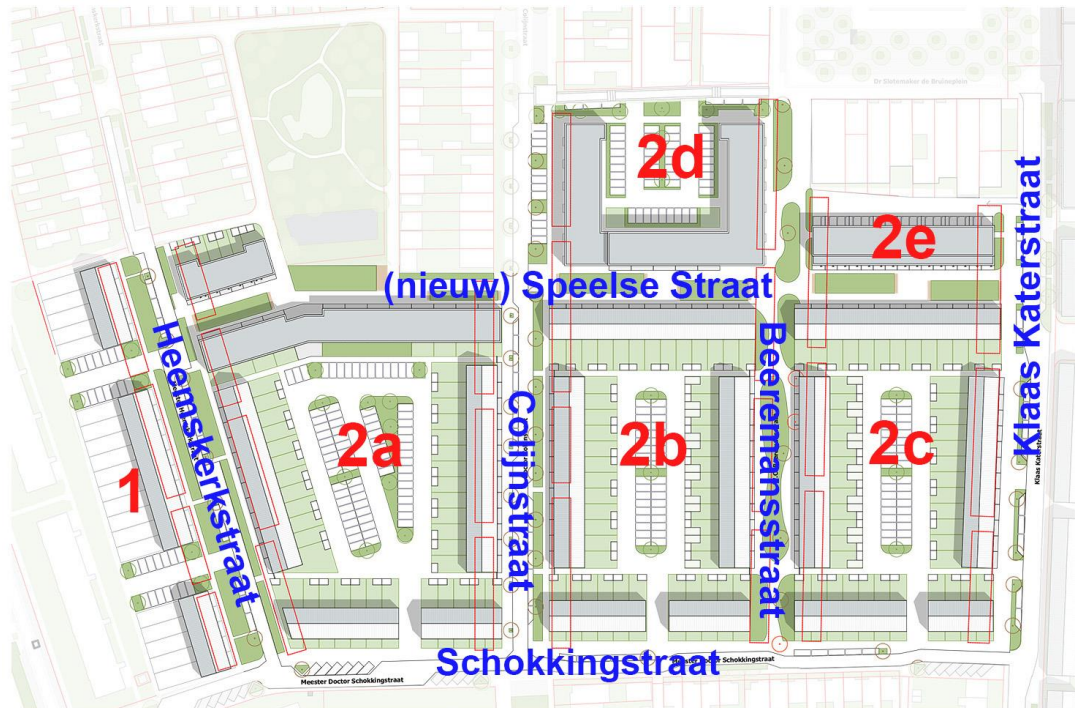
Het zuidelijk gebied is verdeeld in 3 verschillende fasen. Deze worden opeenvolgend gedurende de komende 5 jaar uitgewerkt en uitgevoerd.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte spelen de aspecten vanuit klimaatadaptatie zoals vergroening en hittestress een belangrijke rol.

De inrichting van de openbare ruimte is de basis voor plandeel Zuid. De inrichting is een mix van aanvullen en opnieuw inrichten van bestaande profielen en nieuwe openbare ruimtes.

Voorstel stedenbouwkundig plan



220047 Franse Gat Veenendaal | SO | In opdracht van Veenvesters,



1:1000 | P8

De volgende straten worden aangevuld met groen en trottoirs: Mr. Heemskerkstraat, Dr. Colijnstraat en de Mr. Dr. Schokkingstraat. Voor de nieuwe groenstroken zal een beplantingsplan gemaakt worden met ruimte voor (bestaande) bomen. De trottoirs moeten breed genoeg zijn – om afstand te hebben tot de voorgevel in verband met privacy, voorbereid te zijn op aanpassingen met kabels en leidingen in de toekomst en om afstand te houden tussen (bestaande) bomen tot de voorgevel en tot kabels en leidingen. Trottoirs moeten voldoen aan gemeentelijke normen en zijn gericht op het stimuleren van wandelen.

Straten die veranderen in beeld en functie zijn de Klaas Katerstraat en de W. C. Beeremansstraat. De Klaas Katerstraat wordt een fietsstraat waar nieuw en bestaand groen ingepast worden. De W.C. Beeremansstraat wordt een plantsoen met aan weerszijden woningen.

De inrichting van de nieuwe oost-westverbinding is een combinatie van verharding en groen. De inrichting is gericht op verblijf met ruimte voor zogeheten calamiteitenverkeer (ambulance, brandweer, etc.) en een duidelijke overgang naar de margestrook voor de woningen. Zie voor meer informatie de paragraaf over de Speelse Straat.

Bij de verdere planvorming zal in overleg met de gemeente gekeken worden naar verdeling en bereikbaarheid van speelplekken.

Een belangrijk aandachtspunt bij de verdere planvorming zijn de opstelplekken van cliko's in de openbare ruimte - de ligging, bereikbaarheid en de hoeveelheid.

Een onderdeel dat hier mee samenhangt zijn de achterpaden. Deze zijn bij voorkeur geen eigendom van gemeente. Achterpaden mogen niet doorlopend zijn in verband met inbraakveiligheid en

bijbehorende ontsnappingsroutes. Bij 'particuliere' paden is Politiekeurmerk Veilig Wonen van toepassing, met een minimale breedte van 1,50 meter. Indien gemeentelijke bezit dan is de breedte minimaal 1,80 meter.

Belangrijk voor de nieuwe inrichting is overzichtelijkheid en zichtbaarheid. Bij de inrichting van de openbare ruimte en het plaatsen van de woningen gaat het om overzicht, zien en gezien worden. Een aandachtspunt is de inrichting van de gemeenschappelijke parkeerterreinen, zowel de parkeerplaatsen als de binnenterreinen. Ook hier is groen gewenst en zijn maatregelen tegen wateroverlast nodig. Bij de aanleg van gemeenschappelijke parkeerterreinen moeten infiltratie- of bergingskoffers aangelegd worden. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd met waterpasserende bestrating.

Andere aandachtspunten zijn:

- Aansluiten op bestaande situatie. Hoe ziet de overgang van oud naar nieuw eruit;
- Fasering van werkzaamheden;
- Nieuw HWA naast bestaand DWA.

Profielen

Om inzicht te geven in de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn over verschillende woonblokken en straten profielen opgesteld. Daarin staat de maatvoering van openbare ruimte en uitgeefbaar terrein. Zie bijlage Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden in VO inrichtingsplan

Op dit moment is de gemeente bezig met de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden tot een VO inrichtingsplan voor de openbare ruimte in deelgebied 1 en 2.

Huidige relevante raamovereenkomsten gemeente Veenendaal

De gemeente Veenendaal heeft voor werkzaamheden binnen haar werkgebied een aantal raamovereenkomsten afgesloten die raakvlakken hebben met deze opdracht. De raamovereenkomsten zijn op het gebied van de voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase van de opdracht en betreffen:

- Aanleg en reconstructie openbaar groen;
- Levering bomen en vakbeplanting;
- Bodemonderzoeken
- Landmeetkundige diensten (nu in voorbereiding).

De vraag

De opdracht betreft het uitwerken van het VO inrichtingsplan in een DO voor deelgebied 1 en 2 en mogelijk de gefaseerde realisatie van het DO gedurende de komende 5 jaar. Optioneel zijn het ontwerpen (VO en DO) van fase 3 en mogelijk de realisatie van het betreffende DO.

Dit is afhankelijk van de uiteindelijke samenwerkingsvorm die wordt gekozen bij het in de markt zetten van de opdracht.

De geraamde kosten voor de realisatie van de deelgebieden 1, 2 en 3 bedragen voor het bouw- en woonrijp maken circa 6 miljoen EURO.

3.2 Specifieke vragen aan de markt

Hieronder vindt u de specifieke vragen welke wij op dit moment hebben. Wij vragen u om onze vragen zo precies en uitgebreid mogelijk te beantwoorden.

3.2.1 Algemeen

1. Namens welke onderneming of combinatie van ondernemingen reageert u?
2. Wie is de contactpersoon?
3. Waar bent u gevestigd?
4. Bent u een MKB onderneming?
5. Op welke wijze levert uw organisatie een bijdrage aan een duurzame omgeving?
6. Bent u bereid om mondeling toe te lichten indien gewenst door opdrachtgever?

3.2.2 Opdracht

De aard van de opdracht heeft diverse aspecten in zich (ontwerp en realisatie) waarvoor (deels) andere marktsegmenten geïnteresseerd kunnen zijn. De wijze waarop uiteindelijk een mogelijke opdeling wordt gemaakt in deze opdracht zal invloed hebben op risicoprofiel, potentiële marktpartijen, behalen duurzaamheidsdoelstellingen, etc. Om een goede afgewogen keus te maken in de uiteindelijke opdracht(en) wil de opdrachtgever uw visie over de volgende aspecten:

1. Zou u, vanuit uw visie, de opdracht integraal (ontwerp en realisatie) of in delen willen opdelen en waarom?
2. Welke ervaring heeft u met een integrale opdracht (ontwerp en uitvoering) ?
3. Welke ervaring heeft u met een opgedeelde opdracht (ontwerp of uitvoering) ?
4. Wanneer u de opdracht in delen zou opdelen, welke delen zijn dan voor u interessant en waarom?
5. In hoeverre ziet de markt nu al mogelijkheden om mee te denken in de juiste risicoverdeling op basis van de meegeleverde informatie?
6. Welke marktontwikkelingen ziet u op het gebied van de uitvraag van deze opdracht? Heeft dit effect op de mogelijke opdeling in (deel)opdrachten?
7. Welke contractvorm geniet - op basis van uw ervaring - uw voorkeur?
8. Welke contractvorm is in uw ogen het meest geschikt om de hoge duurzaamheidsambitie te kunnen realiseren?
9. Welke risico's kan de gemeente volgens u contractueel het beste bij de markt leggen?
10. Welke risico's kan de gemeente volgens u contractueel zelf het beste gaan beheren?

3.2.3 Samenwerkingsvormen

In de bouw worden diverse samenwerkingsvormen onderscheiden. Een overzicht van de mogelijke samenwerkingsvormen is opgenomen in het onderstaande overzicht. Meer informatie over een RIC aanbesteding vindt u in bijgaande infographic. De Opdrachtgever heeft op dit moment een voorkeur die meer nijgt naar een geïntegreerde samenwerkingsvorm. Dit staat echter nog niet vast en kan mede door de input van de marktconsultatie gewijzigd worden.

Bouwfasen	Traditioneel samenwerkingsconcept			(meerjaren) Onderhouds- concept	Geïntegreerd samenwerkingsconcept	
	Regie	UAV/RAW	Bouwteam	Raamcontract	Design & Construct	Turnkey
Initiatief	Verantwoordelijkheid opdrachtgever					
Onderzoek						
Definitie						
Progr. van Eisen						
Voorlopig ontwerp						
Definitief ontwerp						
Uitvoeringsontwerp						
Werkvoorbereiding						
Uitvoering				Verantwoordelijkheid aannemer		
Onderhoud						
Kaders				Toepassingsgebied UAVgc/LAvGC		
Aanbesteding	Aanbestedingsprocedure volgens vigerend aanbestedingsreglement/-richtlijn					
Uitvoering	UAV	UAV	RVOI/UAV	UAVgc	UAVgc	UAVgc

1. Ziet u meerwaarde voor bepaalde samenwerkingsvormen (Best Value, bouwteam, RIC of andere geïntegreerde samenwerkingsvorm)?
2. Wat is volgens u de meest geschikte aanbestedingsvorm en waarom?
3. Wanneer voor deze samenwerkingsvorm wordt gekozen, kunt u dan zelfstandig inschrijven of moet u dit in combinatie (met één of meer organisaties) doen?
4. Bij welke samenwerkingsvorm moet u een beroep doen op een combinant of een onderaannemer?
5. Welke aanbestedingsprocedure (bijvoorbeeld openbaar, niet-openbaar, concurrentiegericht dialog) is volgens u het meest geschikt voor dit project?
6. Wat zijn volgens u de voor- en nadelen van deze meest geschikte aanbestedingsprocedure?
7. Wat is uw ervaring met de meest geschikte aanbestedingsvorm?
8. Zijn er nog andere zaken en/of verbeteringen die u aan mee zou willen geven ten aanzien van de aanbesteding, het proces, de werkzaamheden of anders?
9. Op welke wijze denkt u de bewoners van de wijk te betrekken bij het proces om zodoende draagvlak te creëren?
10. Binnen het project moet nauw worden samengewerkt met de woningbouwvereniging Veenvesters en door hun te kiezen partijen zoals aannemers, ontwikkelaars etc. Hoe gaat u deze samenwerking vorm geven?
11. Op welke wijze wilt u invulling geven aan de samenwerking met de contractanten van de relevante raamovereenkomsten binnen de diverse fases van de opdracht?

3.2.4 Duurzaamheid

1. Welke kansen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit ziet u binnen dit project?
2. Wat zijn (rand)voorwaarden en/of mogelijkheden die moeten worden gegeven aan een opdrachtnemer om deze kansen te kunnen toepassen binnen dit project?
3. Welke kansen ten aanzien van innovatie zit u in dit project en hoe zou u dit in de uitvraag het liefst terug zien?
4. Welke extra risico's brengen hoge duurzaamheidsambities met zich mee voor dit project?